

CA20N
H0
- A56

Annual Report

1 9 9 1  1 9 9 2



Ministry of Housing

Additional copies of this publication are available from:

The Ontario Government Bookstore,
880 Bay St., Toronto, or Access Ontario,
50 Rideau St., Ottawa for personal shopping.
Out-of-town customers write or telephone:

Publications Ontario
880 Bay St., 5th Floor
Toronto, Ontario
M7A 1N8
(416) 326-5300

If long distance, dial toll-free 1-800-668-9938

In area code 807 dial 0-Zenith Ontario

MasterCard and Visa accepted
Cheques and money orders payable to the
Treasurer of Ontario.

ISSN 0835-0213

© 1992, Queen's Printer for Ontario

Price: \$2.50



*This document has been printed on paper that
contains at least 50% recycled fibre, including
10% post consumer waste, and was produced in
a manner that makes it easily recycled.*



Ministry
of
Housing

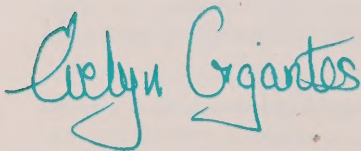
Message from the Minister

*Lieutenant Governor
of the Province of Ontario*

MAY IT PLEASE YOUR HONOUR:

For the information of Your Honour and the Legislative Assembly, we have the privilege of presenting the Annual Report of the Ministry of Housing for the fiscal year ending March 31, 1992, and the Annual Report of the Ontario Housing Corporation for the calendar year 1991.

Respectfully submitted,



*Evelyn Gigantes
Minister*

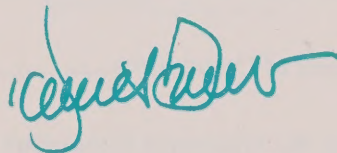
Message from the Deputy Minister

*The Honourable Evelyn Gigantes,
Minister of Housing*

MADAM:

I have the honour to submit for your approval the 1991-92 Annual Report of the Ministry of Housing.

Respectfully submitted,



*Daniel Burns
Deputy Minister*

Table of Contents

<i>The Ministry – Meeting The Challenge</i>	<i>1</i>
<i>Working Together</i>	<i>2</i>
<i>Housing Framework</i>	<i>2</i>
<i>Rent Control</i>	<i>2</i>
<i>Use of Government Land</i>	<i>3</i>
<i>Quality of Life in Public Housing</i>	<i>3</i>
<i>Major Initiatives – 1991-92</i>	<i>4</i>
<i>Transmittal letter from the OHC Chairman</i>	<i>7</i>
<i>Report from the Chairman of the Board for 1991</i>	<i>8</i>
<i>Balance Sheet</i>	<i>9</i>
<i>Statement of Operations</i>	<i>10</i>
<i>Notes to the Financial Statement</i>	<i>11</i>
<i>Letter from the Office of the Provincial Auditor</i>	<i>18</i>

The Ministry – Meeting The Challenge

The Ministry of Housing continued its efforts to ensure that all residents of Ontario have access to decent and affordable accommodation.

Initiatives undertaken during the year, many of them building upon ongoing programs, were based on four fundamental principles:

- ❖ Access to safe, secure and affordable housing suitable to people's needs is a basic human right.
- ❖ Housing is fundamental to individual and family well-being and to the quality of life in Ontario communities.
- ❖ Housing contributes significantly to the prosperity and stability of Ontario's economy.
- ❖ Responsibility for the provision of housing is shared among all levels of government and all sectors of our province's society.

During the year under review, the ministry completed its first year of operations under its new structure, with three new divisions in place to better reflect the above principles.

The Housing Policy Division is responsible for all strategic housing policy and program development functions.

Housing Operations Division is responsible for developing, delivering and monitoring housing programs; Ontario Housing Corporation; and rental housing regulation operations.

Corporate Resources Management Division is responsible for developing the accountability and administrative structures to support the new organization. It is also responsible for central support services, including legal, financial, audit, administrative, human resources and information technology services.

The restructuring positioned the ministry to make better use of its resources, offering a more co-ordinated and comprehensive service to all its clients.

In 1991-1992, the ministry increased the supply of low and moderate cost housing through non-profit and co-operative housing production programs. As well, through the public housing agency Ontario Housing Corporation, 56 local housing authorities and 1,600 non-profit housing sponsors, the ministry provided capital assistance for, and subsidized the operation of 200,000 social housing units, including units for residents with special needs.

The housing challenges continue. There are about 375,000 Ontario households facing problems of affordability or living in inadequate accommodation, or both. Of this group, 70 per cent are renters. Nearly one-third of Ontario rental households are paying more than 30 per cent of their income in rent. There are more than 63,000 households seeking assisted housing either through Ontario Housing Corporation's waiting list or lists maintained by major non-profit and co-operative housing producers.

Working Together

Recognizing that the provision of housing is a shared responsibility among all levels and areas of government and all sectors of Ontario's economy and society, the ministry identified four areas for consultation and development of policy.

They were:

- ❖ *Housing framework for Ontario*
- ❖ *Rent control*
- ❖ *Use of government land for housing*
- ❖ *Quality of life in public housing*

Housing Framework

A consultation paper "Housing Framework" was developed with representatives of the two major not-for-profit housing providers in Ontario, the Co-operative Housing Association of Ontario [CHAO] and the Ontario Non-profit Housing Association [ONPHA].

The paper, released in June, 1991, was prepared to explore community views on the effectiveness of various approaches to meeting the housing needs of Ontarians.

Approximately 13,000 "Framework" discussion papers were distributed. Before the consultation period ended in November, 1991, the ministry received 218 written briefs. There

were 40 consultation meetings involving ministry staff and including representatives from the municipalities, the housing industry, the not-for-profit housing sector and local housing authorities. Total attendance was estimated at 1,600 people.

Ministry staff also participated in 12 regional meetings held by ONPHA across the province and other meetings and consultations were held in Ontario centres such as Windsor, Brantford, Kitchener-Waterloo, Sault Ste. Marie and Elliot Lake.

Responses to the Housing Framework were carefully assessed by the ministry and will be used to help formulate ministry initiatives in meeting the challenges ahead.

Rent Control

The discussion paper called "Rent Control: Issues and Options" was released in February, 1991 to solicit public views on a new rent control system for Ontario. During the fiscal year in review, thousands of tenants, landlords and other interested citizens were invited to help shape a fairer and permanent system of rent controls.

The response was far-reaching. In total, 500 submissions and 17,000 completed questionnaires were received by the ministry. In well-attended public meetings and in smaller round-table sessions in 20 communities across Ontario, about 1,300 people participated in discussions about the principles and proposed specifics of a new rent control system.

As well, the Standing Committee on General Government held 13 days of public hearings and considered more than 200 written submissions.

New legislation, the Rent Control Act, was introduced on June 6, 1991, to protect tenants from high rent increases and to preserve and maintain rental housing.

Later in the year, the rent review guideline for 1992 was set at six percent.

Use of Government Land

Consultation was initiated by the ministry to formulate initiatives which would enhance existing government policies on the use of surplus government land. The government sought outside opinion on the mix of housing types, reserving not-for-profit housing sites, acquisition of new housing sites and participation by municipalities, school boards and transfer payment agencies in the process.

More than 10,000 copies of a consultation paper, released in June, 1991, were distributed to municipalities, social housing providers, school boards, the development industry, professional and trade associations, unions and individuals.

Responses came from a wide segment of the provincial community and 140 submissions were received from organizations and individuals. They included 44 responses from municipalities and the Association of Municipalities of Ontario, 18 advocacy groups, 13 community

organizations, 10 school boards, 10 conservation authorities and eight industry/trade associations.

Meetings were also held with a number of organizations and other ministries, such as the Ministry of Education and Ministry of Community and Social Services, on the views of their clients.

There was a consensus that housing should have a priority on government land and that the government should play a more proactive role in determining the suitability of surplus provincial sites.

Quality of Life in Public Housing

The government is committed to a new local planning process to improve the quality of life for the 200,000 people living in Ontario Housing Corporation buildings across the province.

During the fiscal year, the ministry and the Ontario Housing Corporation worked together to develop a framework for extensive consultation with those most affected – OHC tenants.

This included preparing a working document outlining key issues identified by public housing tenants and giving assistance to local housing authorities in working with tenants and community service providers to find community-based solutions.

Major Initiatives – 1991-92

- ❖ With 35,000 units of co-operative and non-profit housing under development, the 1991 provincial budget announced a commitment to increase the supply of affordable housing by providing another 10,000 non-profit housing units.
- ❖ Housing Minister Evelyn Gigantes announced \$700,000 in new funding to promote home sharing in Ontario communities. This funding helps existing agencies and is available to a number of other communities interested in starting a home sharing service.
- ❖ The ministry launched a new program – “Partners in Housing” with \$3.7 million in grants to support community-based tenant and housing advocacy groups.

Staff at 20 local rent review services offices across Ontario answered almost 650,000 inquiries during the year, more than 430,000 of them from tenants.

The average rent rebate awarded to tenants was \$1,095. Landlords awarded rent increases above the guideline received a 6.5 per cent increase on average.

Ontario's rent registry, which maintains records of maximum rents that may be charged for private residential units, has rental information on 702,000 units. A total of 222,000 households received notices asking them to confirm that the information on file in the rent registry was correct.

Under the rental housing protection program, which helps preserve the existing supply of rental housing by regulating such things as the conversion and demolition of rental buildings, there were four convictions with fines totalling \$11,000.

The Residential Rental Standards Board checked almost 1,300 complaints, conducted 1,509 inspections and issued 583 notices of violation. Rent review services offices issued more than 1,000 rent penalty orders.

- ❖ Refugee claimants were made eligible to apply for social housing. Previous ministry policy required applicants to have Canadian citizenship or landed immigrant status. Applications made by refugee claimants are now processed under the same rules as those of other people seeking assisted housing.
- ❖ Guidelines on the 10,000 new non-profit and co-operative homes require sponsoring groups to target at least 50 per cent of their units to needy households, up from 40 per cent. New construction will account for 80 per cent of the units, with acquisition and rehabilitation of existing buildings accounting for the remaining 20 per cent.

During the year in review, the ministry, through housing field operations, committed about 26,000 non-profit units to municipal, private and co-operative housing sponsors through a variety of programs. Fifty-six loan guarantees were awarded in support of non-profit housing development. Twelve grants were given to municipalities for completing municipal housing statements. Loans were approved through the government's anti-recession initiatives for upgrading almost 2,700 rental units under the low-rise rehabilitation program.



Under the Ontario home renewal program, homeowners across Ontario received funds through municipalities to help restore their houses to municipal standards. An additional 38 homeowners in unorganized territories received assistance under this program. As an anti-recession initiative, funding went to 425 households for housing modifications made under the Ontario home renewal program for disabled persons.

- ❖ More than 1,100 units under the Ontario non-profit housing program were earmarked for Metro Toronto as the first part of the program announced in the budget.
- ❖ Ataratiri, an 80-acre redevelopment project in Toronto, was cancelled because of escalating costs for soil clean-up and flood-proofing, as well as the downturn in the real estate market.

Through the Ontario Buildings Branch, the ministry delivered 85 training sessions to about 2,000 municipal building officials and industry representatives across the province.



Bill 112, amendments to the Building Code Act, received first reading in the legislature in 1991. Bill 112 makes provision for a code for existing buildings which will provide a regulatory framework to make energy and environmental upgrades in existing buildings.



For the first time in Canada, plumbing code amendments focus on regulating water use in buildings and require the use of water-conserving toilets, facets and showerheads. Savings in water consumption in new buildings is estimated at 40 per cent.

The proposed change to the building code would for the first time bring energy efficiency standards to new high-rise residential, commercial, industrial and institutional buildings.



The ministry also worked with the private sector on plans to convert social and private sector housing and other buildings to energy efficient heating systems.

- ❖ In line with government objectives on energy efficiency and environmental improvements, the ministry worked with the private sector to secure financial and organizational resources to upgrade energy and water systems in existing buildings.
- ❖ The ministry worked with the federal government to initiate the use of R.R.S.P savings without tax penalties in order to buy homes and in allowing a minimum five percent down payment on home purchases to qualify for C.M.H.C mortgage insurance.
- ❖ Because of lower land and construction costs, the ministry determined that an additional 1,800 non-profit housing units could be built.
- ❖ The provincial and federal governments announced \$1.8 billion for the funding of 3,600 non-profit homes in 52 municipalities.

Letter to the Minister of Housing

*The Honourable Evelyn Gigantes,
Minister of Housing*

MADAM:

*It is my honour, on behalf of the Board of Directors, to present the Annual Report
and Statement of Accounts of the Ontario Housing Corporation for the year ending
December 31, 1991.*

Respectfully submitted,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'John P. Gerretsen', with a stylized flourish at the end.

*John P. Gerretsen
Chairman of the Board*

Report from the Chairman of the Board for 1991

Board of Directors [as at December 31, 1991]

Chairman: J.P. Gerretsen

Vice Chair: M.S. Rajpal

Directors: E.D. Carragher, C.E. Beigie, C.M. Reid, J.H. Springer, M. Wall

The Ontario Housing Corporation faced two important challenges in 1991.

First, an economy in recession focused the attention of everyone in government on making the best possible use of public funds. OHC responded by giving the board's Property, Finance and Audit Committee a more active role in monitoring the spending of the corporation.

In response to the Housing Ministry's "Housing Framework" consultation, the OHC board encouraged government to make more capital funding available for the upgrading of aging OHC housing stock. We felt that there was a good opportunity to make the most of lower prices in a recession to improve our buildings.

The second challenge was the development of an operational plan outlining directions and priorities for OHC.

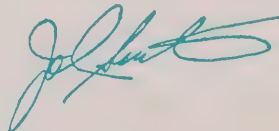
A main component of the plan involved responding to the needs of tenants, as well as making use of their talents. We assigned regional co-ordinators to each of the six regional offices to help deliver tenant services across Ontario. OHC also held a series of race rela-

tions training sessions for the board members and staff of the local housing authorities.

To utilize the talents of tenants, the Board encouraged greater tenant participation on the boards of the 56 housing authorities and the OHC board. The goal is to have tenants more involved in the decision-making in their communities. Funding to tenants' associations was also greatly increased.

The OHC board also established a Quality Service Committee to enhance the service given by OHC and housing authority staff to tenants and housing applicants.

We came into 1991 with these challenges, and I am pleased to report that we made significant gains in both of them. What we started this year will continue for many years to come.



John P. Gerretsen
Chairman

Balance Sheet

As at December 31, 1991

	1991	[\$000s]	1990
Assets			
Investments in Properties [note 3]	\$ 1,255,569		\$ 1,268,214
Mortgages and Loans [note 4]	52,296		48,805
Amount due from Treasurer of Ontario	121,298		103,416
Accounts Receivable	7,517		2,597
	1,436,680		1,423,032
Non-Profit Housing Fund [note 5]	1,327,900		1,282,110
	2,764,580		2,705,142

Liabilities


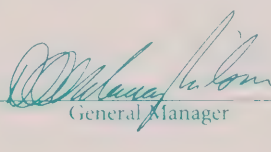
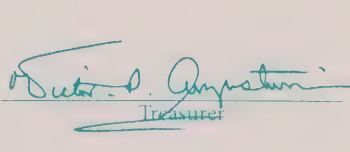
Long-Term Debt [note 6]	1,116,086	1,127,788
Accounts Payable and Accrued Liabilities [note 7]	109,977	90,203
Bank Indebtedness	6,267	3,583
	1,232,330	1,221,574
Non-Profit Housing Fund [note 5]	1,327,900	1,282,110

Equity

Contributed Surplus [note 8]	204,350	201,458
	\$ 2,764,580	\$ 2,705,142

See accompanying notes to financial statements.

On Behalf of the Board:

 Chairman	 General Manager	 Treasurer
---	--	---

Statement of Operations

For the Year Ended December 31, 1991

Housing Operations

	1991	[(\$000s)]	1990
Assisted Housing [note 9]			
Rental Revenue	\$ 262,727		\$ 251,669
Expenses			
Property Operating Expenses	421,086		387,274
Grants in lieu of Municipal Taxes	109,901		104,010
Amortization [Principal and Interest]	115,023		115,049
	646,010		606,333
Loss on Assisted Housing	383,283		354,664
Rent Supplement [note 10]	115,283		104,553
	498,566		459,217
Less: Canada Mortgage and Housing Corporation share	243,406		225,546
	255,160		233,671
Provincial Contributions to Municipal Housing [note 11]	22,131		21,931
Rural and Native Housing [note 12]	5,914		4,544
Recovery of Amortization [Principal and Interest]	[19,278]		[17,862]
Provincial Share of Loss on Housing Operations	263,927		242,284
Funds Provided by the Treasurer of Ontario	\$ 263,927		\$ 242,284

See accompanying notes to financial statements.

Notes to the Financial Statement

1. Significant Accounting Policies

The following summarizes the significant accounting policies used in preparing the accompanying financial statements:

- a. The Corporation uses the accrual method of accounting.
- b. Capital funds provided by the Treasurer of Ontario are not repayable and are therefore recorded as Contributed Surplus. However, to reflect the full costs of operating the projects, relevant amortization charges [principal and interest] are imputed and included in Loss on Assisted Housing. Such amortization is offset by a credit to Recovery of Amortization in the Statement of Operations.
- c. Land and buildings held as investments in Provincial and Federal-Provincial properties are amortized on a basis equal to the reduction of the corresponding long-term debt. For the provincial portion of such investments, the reduction is made to Contributed Surplus.
- d. Furniture and equipment purchases are expensed in the year of acquisition.

2. Self-Insurance

The Corporation follows the policy of self-insuring its Provincial and Federal-Provincial properties for damages such as fire, water and vandalism. Costs of such repairs are charged to property operating expenses.

3. Investment in Properties

The Corporation's investment in properties is as follows:

	1991	[\$000s]	1990
a. Provincial Housing	\$ 1,175,698		\$ 1,187,900
b. Federal-Provincial Housing	14,781		15,140
c. Student Housing on Leased Land	59,753		60,388
d. Other	5,337		4,786
	\$ 1,255,569		\$ 1,268,214

3.A Provincial Housing

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1991	[\$000s]	1990
Cost	\$ 1,319,239		\$ 1,319,383
Less: Accumulated Amortization	143,541		131,483
Net Book Value	\$ 1,175,698		\$ 1,187,900

3.B Federal-Provincial Housing

Federal-Provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. The balance represents the Corporation's share of land and building costs which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1991	[\$000s]	1990
Cost	\$ 20,753		\$ 20,753
Less: Accumulated Amortization	5,972		5,613
Net Book Value	\$ 14,781		\$ 15,140

3.C Student Housing on Leased Land

This investment represents building costs to provide student accommodation on land leased from 11 universities and colleges. These costs are being repaid semi-annually to the Corporation by the educational institutions over a 50 year period. When costs are fully repaid, titles to the properties will be transferred to the respective institutions. The institutions retain the rental revenues and absorb the property operating expenses.

	1991	[\$000s]	1990
Cost	\$ 67,873		\$ 67,873
Less: Educational Institutions' Equity	8,120		7,485
Net Book Value	\$ 59,753		\$ 60,388

3.D Other

	1991	[\$000s]	1990
Leased Land, at cost	\$ 2,308		\$ 2,308
Projects Under Development, at cost	1,354		688
Land Inventory, lower of cost or estimated market value	1,675		1,790
	\$ 5,337		\$ 4,786

4. *Mortgages and Loans*

	1991	[\$000s]	1990
Rural and Native Housing Program [See note 12]	\$ 49,149		\$ 45,624
Other	3,147		3,181
	\$ 52,296		\$ 48,805

5. *Non-Profit Housing Fund*

The Corporation was authorized by the Province to borrow long-term funds from the Canada Pension Plan Investment Fund ["CPP"] in an amount not to exceed \$3.3 billion over a period of 5 years by issuance of debentures. The Province has subsequently limited the Corporation's CPP borrowings to \$1.6 billion. The funds borrowed are lent to non-profit housing corporations and universities and colleges to build, acquire or lease housing units under the HOMES NOW and Student Residences Programs. Any funds received but not disbursed are invested in short-term fixed income and marketable securities.

As at December 31, 1991, the Fund consisted of:

Assets

	1991	[\$000s]	1990
Short Term Investments	\$ 21,956		\$ 688,308
Advances and Mortgages			
Non-Profit Housing Corporations	1,174,802		502,310
Universities and Colleges	121,968		87,575
Mortgage Interest Receivable	9,174		3,917
	\$ 1,327,900		\$ 1,282,110

Liabilities and Fund Balance

Canada Pension Plan Investment Fund [CPP] Debentures	\$ 1,292,440		\$ 1,230,440
Interest Payable	31,602		31,183
Fund Balance	3,858		20,487
	\$ 1,327,900		\$ 1,282,110

The CPP borrowings are repayable 20 years from the date of issuance of the debentures. Interest is payable semi-annually at various rates based on individual debentures ranging from 9.15% to 11.33% – weighted average rate of 10.30%.

Continued on next page

Mortgages to non-profit housing corporations and universities and colleges are repayable over a period not in excess of 20 years. Interest is calculated semi-annually at various rates ranging from 9.26% to 11.04% – weighted average rate of 10.30%. Individual mortgage rates are equal to the weighted average rate payable on CPP borrowings not yet disbursed in the month the mortgages are issued.

Details of the transactions related to the Fund Balance are as follows:

	1991	[\$000s]	1990
Balance - Beginning of Year	\$ 20,487		\$ 2,281
Interest Earned	139,360		106,759
Interest Expense	[130,494]		[88,081]
Fiscal Agent Fees and Other Expenses	[495]		[472]
Transfer to Treasurer of Ontario	[25,000]		–
Balance -End of Year	\$ 3,858		\$ 20,487

6. Long Term Debt

	1991	[\$000s]	1990
Canada Mortgage and Housing Corporation	\$ 1,096,443		\$ 1,107,970
Other	19,643		19,818
	\$ 1,116,086		\$ 1,127,788

The Corporation borrows funds from Canada Mortgage and Housing Corporation and the private sector to finance investments in real property. Such borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years.

Interest is payable at various rates based on individual agreements ranging from 4.25% to 14.65% – weighted average rate of 8.21%.

While the Corporation is indebted for capital funds borrowed in respect of investment in Provincial housing projects, the amortization charges [principal and interest] over the life of the projects are considered operating expenses under the cost sharing agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation. Under this agreement, Canada Mortgage and Housing Corporation contributes 50% of the amortization charges [principal and interest] and the Corporation absorbs the remaining 50%.

Principal repayments on the long-term debt are as follows:

	[\$000's]
1992	\$ 12,396
1993	13,292
1994	14,286
1995	15,358
1996	16,513
Subsequent to 1996	1,044,241
	\$ 1,116,086

7. *Accounts Payable and Accrued Liabilities*

	1991	[\$000s]	1990
Canada Mortgage and Housing Corporation	\$ 39,399		\$ 35,954
Other	70,578		54,249
	\$ 109,977		\$ 90,203

8. *Contributed Surplus*

	1991	[\$000s]	1990
Balance – Beginning of Year	\$ 201,458		\$ 196,494
Capital Contributions received from Province	5,109		6,440
Capital Recoveries	[2,217]		[1,476]
Balance – End of year	\$ 204,350		\$ 201,458

9. *Assisted Housing*

Under the assisted housing program, the Corporation owns [either wholly or in partnership with Canada Mortgage and Housing Corporation] rental properties and provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The management of the properties is carried out through a network of local housing authorities who act as agents of the Corporation. The loss on this program is shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

10. *Rent Supplement*

Under the rent supplement programs, the Corporation acquires the use of rental units from the private sector and then provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The Corporation subsidizes the difference between the rent guaranteed to the landlord and the tenant portion of the rent. The costs for most of these programs are shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

11. *Provincial Contributions to Municipal Housing*

The Corporation contributed \$22.1 million [1990 – \$21.9 million] to the Metropolitan Toronto Housing Company Limited towards operating costs for senior citizen apartment units.

12. *Rural and Native Housing*

This program, administered by Canada Mortgage and Housing Corporation, provides subsidies for both home ownership and rental accommodation to families in rural areas. Mortgage and rental payments are geared to owners' income. The expense represents the Corporation's share of the subsidy provided.

13. *Pension Plan*

The Corporation provides pension benefits for substantially all permanent crown employees through participation in the Public Service Pension Fund established by the Province of Ontario. The Corporation's share of contributions to the Fund during the year was \$8.1 million [1990 – \$7.2 million] and is included in Housing Operations – Assisted Housing and Rent Supplement expenditures in the Statement of Operations. This amount includes current contributions of \$6.0 million [1990 – \$5.2 million] and additional payments of \$2.1 million [1990 – \$2.0 million] required to cover the Corporation's share of the Fund's estimated unfunded liabilities as at January 1, 1990. These additional payments will continue over the next 38 years.

14. *Administrative Support Services*

The Ministry of Housing provides administrative support services to the Corporation. The charge for these services is based on the estimated time spent by Ministry staff on the Corporation's activities. The administrative support services charge included in Housing Operations – Assisted Housing and Rent Supplement expenditures amounted to \$21.9 million [1990 – \$20.8 million].

15. *Loan Guarantee Agreements*

	1991	[(\$000s)]	1990
a. Land Loan Guarantees	\$ 60,039		\$ 61,588
b. Development Assistance for Social Housing [“DASH”] Loan Guarantee Program	6,923		—
	\$ 66,962		\$ 61,588

- A. The Corporation has entered into land loan guarantee agreements with lenders approved under the National Housing Act to assist non-profit housing corporations to acquire land for the development of Social Housing projects. The Province of Ontario authorized the Corporation to enter into these loan guarantee agreements with the condition that the aggregate of all guarantees outstanding at any time not exceed \$100 million. As at December 31, 1991, the Corporation was committed to land loan guarantees totalling \$60.0 million [1990: \$61.6 million].

- B. In July 1991, the Corporation introduced the DASH Loan Guarantee Program to assist non-profit housing corporations to obtain funding for the development of non-profit housing. DASH loans provided by private lenders under this program are guaranteed by the Corporation for a period of two years. The aggregate of all guarantees outstanding at any time is limited to \$80 million. As at December 31, 1991, the Corporation was committed to DASH loan guarantees totalling \$6.9 million.

16. *Loan Insurance Agreements*

The Corporation has entered into loan insurance agreements with Canada Mortgage and Housing Corporation ["CMHC"] pertaining to various projects under the Non-Profit Housing Program administered by the Ministry of Housing. Under these agreements, CMHC will provide insurance on mortgage loans made by lenders approved under the National Housing Act for the purpose of purchasing, improving, constructing or altering housing units. While the insurance is provided by CMHC, the Corporation is liable to CMHC for its share of all net costs incurred as a result of loan defaults.

From the Office of the Provincial Auditor

To the Ontario Housing Corporation and to the Minister of Housing

I have audited the balance sheet of the Ontario Housing Corporation as at December 31, 1991 and the statement of operations for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at December 31, 1991, and the results of its operations for the year then ended in accordance with the accounting policies described in note 1 to the financial statements.

A handwritten signature in blue ink that reads "J.F. Otterman". The signature is fluid and cursive, with the first letters of each name being capitalized and prominent.

J.F. Otterman, F.C.A.,
Assistant Provincial Auditor

Toronto, Ontario,
March 27, 1992.

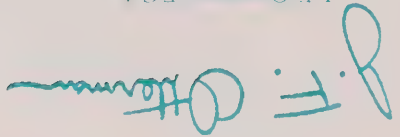
Rapport du vérificateur

À la Société de logement de l'Ontario et à la ministre du Logement,

J'ai vérifié le bilan de la Société de logement de l'Ontario au 31 décembre 1991 ainsi que l'état des résultats d'exploitation de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe aux administrateurs et administratrices de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1991 ainsi que les résultats d'exploitation pour l'exercice terminé à cette date selon les principales conventions comptables décrites à la note 1 afférente aux états financiers.

Le vérificateur provincial adjoint,



J. F. Olfert, F.C.A.
Toronto (Ontario)
Le 27 mars 1992

B. En juillet 1991, la Société a mis sur pied le programme de garantie d'emprunts ACLS afin d'aider les sociétés de logement à but non lucratif à obtenir des fonds pour la création de logements à but non lucratif. En vertu de ce programme, les prêts ACLS accordés par des prêteurs privés sont garantis par la Société pendant deux ans. Le montant total des garanties en cours ne peut dépasser 80 millions de dollars. Au 31 décembre 1991, l'engagement total de la Société au titre des garanties d'emprunt ACLS s'élevait à 6,9 millions de dollars.

16. Conventions d'assurance-crédit

La Société a signé des conventions d'assurance-crédit avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL] relativement à divers projets réalisés en vertu du Programme de logements à but non lucratif administré par le ministère du Logement. En vertu de ces conventions, la SCHL assurera les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour l'achat, l'amélioration, la construction ou la modification de logements. Bien que la SCHL assure de tels prêts, la Société est responsable du remboursement à la SCHL de sa part de tous les frais nets résultant des défauts de paiement de prêts.

12. Logements pour les ruraux et les autochtones

Ce programme, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, permet aux familles en région rurale d'accéder à la propriété ou de louer un logement en bénéficiant de subsides. Les remboursements hypothécaires et les loyers sont indexés sur le revenu des propriétaires et des locataires. Les dépenses représentent la part des subsides accordés par la Société.

13. Régime de retraite

La Société accorde des prestations de retraite à presque tous les employés permanents de la Couronne par le moyen de la Caisse de retraite des fonctionnaires établie par l'Ontario. Au cours de l'exercice, la Société y a versé un montant de 8,1 millions de dollars [7,2 millions de dollars en 1990]. Ce montant fait partie du poste «Activités relatives au logement – Logements subventionnés et Supplément au loyer» dans l'Etat des résultats d'exploitation. Ce montant comprend les contributions actuelles de 6 millions de dollars [5,2 millions de dollars en 1990] et les paiements additionnels de 2,1 millions de dollars [2 millions de dollars en 1990] nécessaires pour couvrir la participation de la Société à la dette non provisionnée estimative de la Caisse au 1^{er} janvier 1990. Ces paiements additionnels se poursuivront pendant les 38 prochaines années.

14. Services de soutien administratif

Le ministère du Logement fournit des services de soutien administratif à la Société. Les frais de ces services sont fondés sur une estimation du temps consacré par le personnel du ministère aux activités de la Société. Les frais des services de soutien administratif compris dans le poste «Activités relatives au logement – Logements subventionnés et Supplément au loyer» se sont chiffrés à 21,9 millions de dollars [20,8 millions de dollars en 1990].

15. Accords de garantie d'emprunts

	1991	1990
a. Garanties d'emprunts au titre de terrains	60 039 \$	61 588 \$
b. Programme de garantie d'emprunts ACLS	6 923	—
[Aide à la création de logements sociaux]	66 962 \$	61 588 \$

A. La Société a signé des accords de garantie d'emprunts au titre de terrains avec des prêteurs approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour aider les sociétés de logement à but non lucratif à acquérir des terrains qui seront utilisés dans le cadre de projets de logement social. La province de l'Ontario a autorisé la Société à conclure ces accords à la condition que le montant total des garanties en cours ne dépasse à aucun moment 100 millions de dollars. Au 31 décembre 1991, l'engagement total de la Société au titre de terrains s'élevait à 60 millions de dollars [61,6 millions de dollars en 1990].

7. Comptes créditeurs et charges à payer

		1991	[000 \$]	1990
Société canadienne d'hypothèques et de logement	39 399 \$			35 954 \$
Autres	70 578			54 249
Solde en fin d'exercice	109 977 \$			90 203 \$

8. Surplus d'apport

	1991	[000 \$]	1990
Solde en début d'exercice	201 458 \$		196 494 \$
Apport de capital reçu de la province	5 109		6 440
Recouvrements du capital	[2 217]		[1 476]
Solde en fin d'exercice	204 350 \$		201 458 \$

9. Logements subventionnés

Dans le cadre du programme de logements subventionnés, la Société possède des immeubles locatifs [en propriété exclusive ou en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement] et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes nécessiteuses. La gestion de ces immeubles est confiée à un réseau de commissions locales de logement qui agissent comme mandataires de la Société. Le déficit de ce programme est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

10. Supplément au loyer

Dans le cadre des programmes de supplément au loyer, la Société acquiert du secteur privé l'utilisation de logements locatifs et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes nécessiteuses. La Société couvre la différence entre le loyer garanti au locateur et le loyer payé par le locataire. Les coûts de la plupart de ces programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

11. Contributions provinciales aux logements municipaux

La Société a accordé 22,1 millions de dollars [21,9 millions de dollars en 1990] à la société *The Metropolitan Toronto Housing Company Limited* au titre des frais d'exploitation de logements pour personnes âgées.

6. Dette à long terme

Solde en début d'exercice		Solde en fin d'exercice	
1990	[000 \$]	1991	1990
2 281 \$		20 487 \$	
Intérêts gagnés		139 360	106 759
Intérêts débiteurs		[130 494]	[88 081]
Honoraires – agent financier et autres frais		[495]	[472]
Transfert au trésorier de l'Ontario		[25 000]	–
3 858 \$		20 487 \$	

Les opérations relatives au solde du Fonds s'établissent comme suit :

base semestrielle à des taux allant de 9,26 % à 11,04 %, la moyenne pondérée se situant à 10,30 %. Les taux d'intérêt de chaque hypothèque correspondent à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des sommes empruntées auprès du RPC qui n'ont pas encore été déboursées le mois où les hypothèques ont été consenties.

Société canadienne d'hypothèques et de logement		Autres	
1991	[000 \$]	1991	1990
1 096 443 \$		19 643	19 818
1 107 970 \$		1 127 788 \$	

La Société contracte des emprunts auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que du secteur privé pour financer des placements immobiliers. Les modalités de remboursement varient selon les ententes et les versements sont échelonnés sur une période maximale de 50 ans.

Les taux d'intérêt varient, selon les ententes, allant de 4,25 % à 14,65 %, la moyenne pondérée se situant à 8,21%.

Bien que la Société ait emprunté des fonds en vue d'investir dans des projets provinciaux de logement, les frais d'amortissement [capital et intérêts] sur toute la durée des projets sont considérés comme des frais d'exploitation aux termes de l'entente de partage des coûts intervenue entre la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Conformément à cette entente, la Société canadienne d'hypothèques et de logement assume 50 % des frais d'amortissement [capital et intérêts], le reste étant à la charge de la Société.

Le calendrier de remboursement du capital s'établit comme suit :

[000 \$]		1 116 086 \$	
1992	12 396 \$	Années subséquentes	1 044 241
1993	13 292		
1994	14 286		
1995	15 358		
1996	16 513		

4. Hypothèques et prêts

	1991	[000 \$]	1990
Programme de logement pour les ruraux et les autochtones [note 12]	49 149 \$		45 624 \$
Autres	3 147		3 181
	52 296 \$		48 805 \$

5. Fonds pour le logement à but non lucratif

La Société a été autorisée par le gouvernement de l'Ontario à contracter des emprunts à long terme sous forme d'obligations non garanties auprès du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada [RPC], le montant emprunté ne devant pas dépasser 3,3 milliards de dollars sur une période de cinq ans. Le gouvernement a par la suite limité les emprunts de la Société auprès du RPC à 1,6 milliard de dollars. Les fonds empruntés sont prêtés à des organismes de logement à but non lucratif, des universités et des collèges pour qu'ils puissent construire, acquérir ou louer des logements dans le cadre du programme MAISONS POUR DE BON et de programmes de création de résidences pour étudiants. Tous les fonds reçus qui ne sont pas déboursés sont investis sous forme de valeurs à revenu fixe à court terme ou de titres négociables.

Au 31 décembre 1991, le Fonds pour le logement à but non lucratif comprenait ce qui suit :

Actif

	1991	[000 \$]	1990
Placements à court terme	21 956 \$		688 308 \$
Avances et hypothèques			502 310
Organismes de logement à but non lucratif	1 174 802		
Collèges et universités	121 968		87 575
Intérêts hypothécaires créditeurs	9 174		3 917
	1 327 900 \$		1 282 110 \$

Passif et solde

	1991	1990
Obligations non garanties du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada [RPC]	1 292 440 \$	1 230 440 \$
Intérêts débiteurs	31 602	31 183
Solde	3 858	20 487
	1 327 900 \$	1 282 110 \$

Les emprunts contractés auprès du Régime de pensions du Canada sont remboursables sur une période de 20 ans à compter de la date d'émission des obligations non garanties. Les intérêts sont payables tous les six mois et varient selon les obligations non garanties, dont le taux va de 9,15 % à 11,33 %, la moyenne pondérée se situant à 10,30 %.

Les hypothèques consenties aux organismes de logement à but non lucratif, aux universités et aux collèges sont remboursables sur une période maximale de 20 ans. Les intérêts sont calculés sur une

Suite à la page suivante

3.A Logements provinciaux

Ces placements représentent les coûts des terrains et bâtiments dont la province est le propriétaire exclusif. Ces coûts sont amortis sur une période maximale de 50 ans.

Valeur comptable nette	
Moins : montant cumulé des amortissements	1 175 698 \$
Coût	1 187 900 \$
	1991
	[000 \$]
	1990
	1 319 383 \$
	131 483

3.B Logements fédéraux-provinciaux

L'Ontario possède et exploite des logements fédéraux-provinciaux en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumée par la Société de logement de l'Ontario, amortie sur une période maximale de 50 ans.

Valeur comptable nette	
Moins : montant cumulé des amortissements	14 781 \$
Coût	15 140 \$
	1991
	[000 \$]
	1990
	20 753 \$
	5 613

3.C Logements pour étudiants sur des terrains loués

Ces placements représentent les coûts des bâtiments situés sur des terrains loués par 11 collèges et universités, qui servent à loger les étudiants. Les établissements d'enseignement versent à la Société des remboursements semestriels échelonnés sur une période de 50 ans. Une fois les coûts totalement remboursés, les titres de propriété seront cédés aux établissements visés; ceux-ci encaisseront les revenus locatifs et assument les frais d'exploitation.

Valeur comptable nette	
Moins : part des établissements d'enseignement	59 753 \$
Coût	60 388 \$
	1991
	[000 \$]
	1990
	67 873 \$
	7 485

3.D Autres

Valeur comptable nette	
Terrains loués [prix coûtant]	2 308 \$
Projets en cours [prix coûtant]	1 354
Réserves foncières [la moindre somme du prix coûtant ou de la valeur estimative du marché]	1 675
	1 790
	688
	2 308 \$
	1991
	[000 \$]
	1990
	4 786 \$
	5 337 \$

1. Principales conventions comptables

Les principales conventions comptables utilisées dans la préparation des présents états financiers peuvent se résumer comme suit :

- a. La Société utilise la méthode de la comptabilité d'exercice.
- b. Les fonds fournis par le trésorier de l'Ontario ne sont pas remboursables, et sont donc inscrits au surplus d'apport. Toutefois, afin de rendre compte de l'ensemble des frais d'exploitation des projets, les frais d'amortissement pertinents [remboursement du capital et des intérêts] sont répartis et figurent dans la perte au titre des logements subventionnés. Cet amortissement est compensé par un crédit au recouvrement des frais d'amortissement dans l'état des résultats d'exploitation.
- c. Les placements au titre des propriétés provinciales et fédérales-provinciales [terrains et bâtiments] sont amortis proportionnellement à la réduction de la dette à long terme correspondante. La participation provinciale à de tels placements est amortie proportionnellement à la réduction du surplus d'apport.
- d. Les achats de mobilier et d'équipement sont passés en charge pour l'année de leur acquisition.

2. Auto-assurance

La Société s'est fixée comme ligne de conduite d'assurer elle-même les propriétés provinciales et fédérales-provinciales contre les dommages matériels causés notamment par les incendies, l'eau et le vandalisme. Les coûts de réparation sont considérés comme des dépenses d'exploitation des propriétés.

3. Placements immobiliers

Les placements immobiliers de la Société sont les suivants :

a. Logements provinciaux	1 175 698 \$	1991	[000 \$]	1 187 900 \$	1990
b. Logements fédéraux-provinciaux	14 781			15 140	
c. Logements pour étudiants sur des terrains loués	59 753			60 388	
d. Autres	5 337			4 786	
	1 255 569 \$			1 268 214 \$	

État des résultats d'exploitation pour l'exercice terminé le 31 décembre 1991

1991 [000 \$] 1990

Activités relatives au logement

Logements subventionnés [note 9]
Revenus locatifs 262 727 \$ 251 669 \$

Dépenses

Frais d'exploitation des propriétés 421 086 387 274

Subventions tenant lieu

d'impôts aux municipalités 109 901 104 010

Amortissement [capital et intérêts] 115 023 115 049

646 010 606 333

Perte au titre des logements subventionnés 383 283 354 664

Supplément au loyer [note 10] 115 283 104 553

498 566 459 217

Moins : participation de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement 243 406 225 546

Contributions provinciales aux 255 160 233 671

logements municipaux [note 11] 22 131 21 931

Logements pour les ruraux et

les autochtones [note 12] 5 914 4 544

Recouvrement des frais

d'amortissement [capital et intérêts] [19 278] [17 862]

Part provinciale des pertes

d'exploitation des logements 263 927 242 284

Fonds fournis par le trésorier de l'Ontario 263 927 \$ 242 284 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers.

1991 [000 \$] 1990

Actif

1 268 214 \$	1 255 569 \$	Placements immobiliers [note 3]
48 805	52 296	Hypothèques et prêts [note 4]
103 416	121 298	Sommes à recevoir du trésorier de l'Ontario
2 597	7 517	Comptes débiteurs
1 423 032	1 436 680	Fonds pour le logement à but non lucratif [note 5]
1 282 110	1 327 900	
2 705 142	2 764 580	

Passif

1 127 788	1 116 086	Dette à long terme [note 6]
90 203	109 977	Comptes créditeurs et charges à payer [note 7]
3 583	6 267	Emprunts bancaires
1 221 574	1 232 330	Fonds pour le logement à but non lucratif [note 5]
1 282 110	1 327 900	

Fonds propres

201 458	204 350	Surplus d'apport [note 8]
2 705 142 \$	2 764 580 \$	

Voir les notes afférentes aux états financiers.
Au nom du conseil d'administration :

Président

Directeur général

Trésorier

Rapport du président du conseil d'administration pour 1991

Conseil d'administration [au 31 décembre 1991]

Président : J.P. Gerretsen

Vice-président : M.S. Rajpal

Administrateurs : E.D. Carragher, C.E. Beigie, C.M. Reid, J.H. Springer, M. Wall

En 1991, la Société de logement de l'Ontario a dû faire face à deux défis de taille.

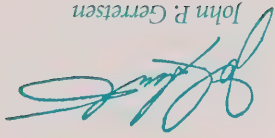
Premièrement, la récession a obligé le gouvernement dans son ensemble à essayer de tirer le meilleur parti possible des deniers publics. La Société, pour sa part, a mandaté le comité du conseil d'administration chargé des biens-fonds, des finances et de la vérification de jouer un rôle plus actif dans le contrôle des dépenses de la Société.

Dans le cadre de la consultation entreprise par le ministère du Logement à l'égard du document de travail « Une politique cadre du logement pour l'Ontario », le conseil d'administration de la Société a encouragé le gouvernement à accorder davantage de subventions d'immobilisations pour la modernisation des vieux logements de la Société. Nous estimions que nous pourrions profiter de la baisse des prix causée par la récession pour améliorer nos immeubles.

Deuxièmement, l'exercice a été marqué par l'élaboration d'un plan de fonctionnement exposant les orientations et les priorités de la Société. L'un des principaux éléments du plan consistait à répondre aux besoins des locataires et à mettre leurs idées à profit. Nous avons affecté des coordonnateurs régionaux à chacun des six bureaux régionaux, qui ont aidé à la prestation de services aux locataires dans toute la province.

La Société a également tenu plusieurs séances de formation en relations interraciales à l'intention des membres du conseil et du personnel des commissions locales de logement. Pour mettre à profit les idées des locataires, le conseil d'administration de la Société a encouragé une plus grande participation de la part des locataires aux conseils des 56 commissions locales et à celui de la Société. On espère ainsi que les locataires participeront davantage à la prise de décisions au sein de leurs collectivités. Par ailleurs, on a beaucoup augmenté les fonds accordés aux associations de locataires.

Le conseil de la Société a également mis sur pied un comité du service à la clientèle afin d'améliorer le service fourni par le personnel de la Société et des commissions de logement aux locataires et personnes présentant une demande de logement. Je suis heureux de constater que nous avons fait des progrès considérables pour relever les deux défis qui se sont présentés. Les efforts entrepris cette année se poursuivront pendant de nombreuses années.



Le président du conseil,

John P. Gerretsen

Lettre à la ministre du Logement

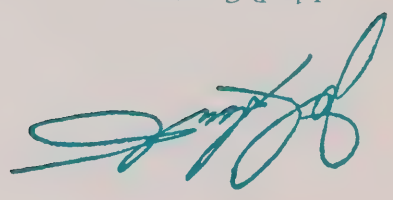
L'honorable Evelyn Gignantes
Ministre du Logement

MADAME LA MINISTRE,

J'ai le plaisir de vous soumettre, au nom du conseil d'administration, le rapport annuel et l'état des comptes de la Société de logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1991.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président du conseil,



John P. Gerretsen

- ❖ Conformément aux objectifs du gouvernement en matière de rendement énergétique et de protection de l'environnement, le ministère a aidé le secteur privé à obtenir les ressources financières et organisationnelles nécessaires à la modernisation des systèmes électriques, de chauffage et d'alimentation en eau dans les immeubles existants.
- ❖ Le ministère a travaillé avec le gouvernement fédéral en vue de permettre le retrait en franchise d'impôt des fonds des REER pour l'achat d'une maison ainsi qu'un versement initial de 5 % aux fins de l'admissibilité à l'assurance hypothèque offerte par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- ❖ En raison d'une baisse des coûts des terrains et des travaux de construction, le ministère a décidé que 1 800 logements à but non lucratif supplémentaires pourraient être construits.
- ❖ Les gouvernements fédéral et ontarien ont annoncé qu'ils accorderaient une somme de 1,8 milliard de dollars pour le financement de 3 600 logements à but non lucratif dans 52 municipalités.

Le ministère a collaboré avec le secteur privé à des plans visant à doter des logements sociaux et privés et d'autres bâtiments de systèmes de chauffage écoénergétiques.

En vertu d'un changement proposé au Code du bâtiment, des normes de rendement énergétiques s'appliqueraient pour la première fois aux nouvelles tours résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles.

Pour la première fois au Canada, des modifications au Code de la plomberie visent à réglementer l'usage d'eau dans les immeubles et rendent obligatoire l'utilisation de toilettes, robinets et pommes de douche à faible consommation d'eau. Dans les nouveaux immeubles, la quantité d'eau ainsi économisée devrait être de l'ordre de 40 %.

- ❖ En tant que premier volet du programme de logement à but non lucratif annoncé dans le budget, plus de 1 100 logements ont été prévus pour la communauté urbaine de Toronto.
- ❖ Le projet de réaménagement Ataratti, qui portait sur 80 acres dans la région de Toronto, a été annulé en raison des coûts croissants relatifs à l'assainissement du sol et à la prévention des inondations, conjugués à la faiblesse du marché immobilier.

Par l'entremise de la Direction ontarienne du bâtiment, le ministère a donné 85 séances de formation à environ 2 000 responsables municipaux du bâtiment et représentants de l'industrie dans toute la province.



En 1991, le projet de loi 112, Loi portant révision de la Loi sur le code du bâtiment, a été présenté en première lecture. Ce projet de loi prévoit un code pour les bâtiments existants, lequel fournira un cadre réglementaire permettant de rénover les bâtiments en vue de leur conformité avec les normes environnementales et énergétiques.

Au cours de l'exercice, les Activités régionales du ministère ont apporté un soutien à environ 26 000 logements à but non lucratif par l'intermédiaire de divers programmes destinés aux municipalités, aux coopératives et aux sociétés de logement privées. Cinquante-six garanties d'emprunt ont été accordées pour soutenir la construction de logements à but non lucratif. Douze subventions ont été octroyées à des municipalités pour qu'elles puissent élaborer une déclaration de principes sur le logement. Dans le cadre des initiatives antirécession du gouvernement et du Programme de remise en état des petits immeubles, des prêts ont été approuvés pour la rénovation de près de 2 700 logements locaux.

En vertu du Programme de rénovation des logements de l'Ontario, des propriétaires de maisons d'un peu partout en Ontario ont reçu des fonds par l'intermédiaire des municipalités. Ces fonds ont servi à la modernisation des maisons afin qu'elles soient conformes aux normes municipales actuelles. Toujours en vertu de ce programme, 38 propriétaires de maisons habitant des territoires non érigés en municipalité se sont vu accorder des fonds. Et parmi les initiatives antirécession, 425 ménages ont reçu des fonds pour apporter des modifications à leur logement dans le cadre du Programme de rénovation des logements de l'Ontario pour les personnes handicapées.

Au cours de l'exercice, le personnel des 20 bureaux des Services de révision des loyers dans toute la province a répondu à près de 650 000 demandes de renseignements, dont plus de 430 000 de la part de locataires. La moyenne des remboursements de loyer accordés aux locataires s'est élevée à 1 095 \$. Les locataires ayant demandé une augmentation de loyer supérieure au taux légal ont reçu en moyenne 6,5 %.

Le registre des loyers de l'Ontario, dans lequel sont inscrits les loyers maximaux pouvant être exigés pour les logements locatifs privés, comporte des renseignements sur 702 000 logements. Au total, 222 000 ménages ont reçu un avis dans lequel on leur demandait de confirmer l'exactitude des renseignements compris

- dans le registre des loyers.

Quatre condamnations ont été prononcées et des amendes totalisant 11 000 \$ ont été imposées en vertu du Programme de protection des logements locatifs. Ce programme vise à préserver les logements locatifs existants en assurant, entre autres, la réglementation de la conversion et de la démolition des immeubles locatifs.

❖ Les critères d'admissibilité relatifs aux logements sociaux ont été changés de sorte que les revendicateurs du statut de réfugié puissent présenter une demande. Selon l'ancienne politique du ministère, il fallait être citoyen canadien ou immigré ayant reçu pour pouvoir présenter une demande. Les demandes

présentées par les revendicateurs du statut de réfugié sont désormais traitées suivant les mêmes règles que celles qui s'appliquent aux autres personnes présentant une demande de logement subventionné.

❖ Selon les critères applicables aux 10 000 nouveaux logements coopératifs et à but non lucratif qui seront créés, au moins 50 % des logements doivent être destinés aux ménages nécessiteux, comparativement au taux de 40 % précédemment en vigueur. Quatre-vingt pour cent des logements seront situés dans des immeubles neufs qui seront construits et les 20 % restants seront créés grâce à l'acquisition et à la remise en état d'immeubles existants.

Le Conseil des normes de location résidentielle a examiné près de 1 300 plaintes, a effectué 1 509 inspections et a envoyé 583 avis de contravention. Les bureaux des Services de révision des loyers ont pris plus de 1 000 arrêtés visant la non-perception de l'augmentation de loyer.

Utilisation des terrains du gouvernement

Le ministère a procédé à des consultations en vue de trouver des moyens d'améliorer les politiques actuelles du gouvernement concernant l'utilisation de ses terrains excédentaires. Il a demandé l'avis de personnes de l'extérieur sur les combinaisons de types de logements, l'utilisation de terrains exclusivement à des fins de logement à but non lucratif et l'acquisition de nouveaux terrains destinés au logement. À cette fin, le ministère a sollicité la participation des municipalités, des conseils scolaires et des organismes bénéficiaires de paiements de transfert.

En juin 1991, plus de 10 000 exemplaires d'un document de travail ont été distribués aux municipalités, aux organismes de logements sociaux, aux conseils scolaires, aux promoteurs immobiliers, aux associations professionnelles, aux syndicats et aux particuliers.

Les réponses provenaient d'un vaste éventail d'Ontariens et Ontariennes et 140 documents ont été présentés par des organismes et des particuliers. De ce nombre, 44 réponses ont été reçues de municipalités et de l'Association des municipalités de l'Ontario. On comptait également parmi les répondants 18 groupes d'intervention, 13 organismes communautaires, 10 conseils scolaires, 10 offices de protection de la nature et 8 associations industrielles.

Le ministère a également tenu des réunions avec un certain nombre d'organismes et d'autres ministères, comme le ministère de l'Éducation et le ministère des Services sociaux et communautaires, afin de connaître les opinions de leurs clients.

Selon l'option générale, on devrait accorder la priorité au logement sur les terrains du gouvernement et ce dernier devrait jouer un rôle plus proactif quand il s'agit d'établir si des terrains excédentaires conviennent au logement.

Qualité de vie dans les logements sociaux

Le gouvernement s'est engagé à adopter une nouvelle méthode de planification locale afin d'améliorer la qualité de vie des 200 000 personnes occupant les immeubles de la Société de logement de l'Ontario. Au cours de l'exercice, le ministère et la Société de logement de l'Ontario ont collaboré à la formulation d'un cadre pour la tenue de consultations de grande envergure avec le groupe le plus touché, à savoir les locataires des logements de la Société.

Dans le cadre de ces efforts, on a préparé un document de travail exposant les principales questions soulevées par les locataires des logements sociaux et on a aidé les commissions locales de logement à travailler avec les locataires et les fournisseurs de services communautaires à la recherche de solutions faisant appel à la collectivité.

Principales initiatives de 1991-1992

- ❖ Dans le cadre de son engagement à augmenter l'offre de logements à prix abordable, le gouvernement de l'Ontario, dans son budget de 1991, a annoncé la création de 10 000 logements à but non lucratif, lesquels viendraient s'ajouter aux 35 000 logements coopératifs et à but non lucratif en voie de construction.
- ❖ La ministre du Logement, Evelyn Giganter, a annoncé l'octroi de 700 000 \$ en nouvelles subventions pour encourager le logement partagé dans les collectivités ontariennes. Les subventions vont aider les organismes existants et seront également offertes à un certain nombre de collectivités qui désirent mettre sur pied un service de logement partagé.
- ❖ Le ministère a créé un nouveau programme, «Partenaires pour le logement», dans le cadre duquel des subventions totalisant 3,7 millions de dollars seront accordées à des groupes de locataires et à des groupes d'intervention communautaires oeuvrant dans le domaine du logement.

Travailler ensemble

Le ministère reconnaît que l'approvisionnement en logements est une responsabilité que partagent tous les paliers de gouvernement, tous les secteurs de l'économie et l'ensemble de la société. Suivant ce principe, il a établi, aux fins de la consultation et de l'élaboration des politiques, les quatre grandes questions suivantes :

- ❖ une politique cadre du logement pour l'Ontario
- ❖ le contrôle des loyers
- ❖ l'utilisation des terrains du gouvernement à des fins de logement
- ❖ la qualité de vie dans les logements sociaux

Une politique cadre du logement

L'un document de travail intitulé « Une politique cadre du logement pour l'Ontario » a été préparé en collaboration avec des représentants des deux principaux organismes de logement à but non lucratif en Ontario, soit l'Association de l'habitation coopérative de l'Ontario et la Ontario Non-profit Housing Association (ONPHA). Publié en juin 1991, le document en question visait à obtenir les points de vue des collectivités sur les différentes approches proposées pour répondre aux besoins de la population ontarienne en matière de logement. Environ 13 000 exemplaires du document de travail ont été distribués. Avant la fin de la période de consultation en novembre 1991, le ministère avait reçu 218 mémoires. Le personnel du ministère a tenu 40 séances de consultation auxquelles ont participé des représentants des municipalités, de l'industrie du logement, du secteur du logement à but non lucratif et des commissions locales de logement. Au total, environ 1 600 personnes ont assisté à ces séances.

Contrôle des loyers

Le personnel du ministère a également participé à 12 séances régionales organisées par l'ONPHA dans toute la province, et d'autres rencontres consultations ont eu lieu dans des villes comme Windesor, Brantford, Kitchener-Waterloo, Sault Ste. Marie et Elliot Lake. Les réponses au document de travail ont été étudiées par le ministère et aideront ce dernier à décider des mesures à prendre afin de relever les défis qui nous attendent.

En février 1991, un document de travail intitulé « Contrôle des loyers : questions et options » a été diffusé en vue de solliciter les commentaires du public sur un nouveau système de contrôle des loyers pour l'Ontario. Au cours de l'exercice d'écoute, on a invité des milliers de locataires, de locateurs et d'autres personnes intéressées à participer à l'établissement d'un système permanent et équitable de contrôle des loyers.

Les réponses, nombreuses, sont venues d'un peu partout. Au total, le ministère a reçu 500 mémoires et 17 000 questionnaires dûment remplis. Dans le cadre de séances publiques ayant attiré de nombreux participants et de tables rondes tenues dans 20 collectivités de la province, environ 1 300 personnes ont participé à des discussions portant sur les principes et les détails proposés d'un nouveau système de contrôle des loyers. Par ailleurs, le Comité permanent des affaires gouvernementales a tenu des séances publiques pendant 13 jours et a examiné plus de 200 documents soumis. Un nouveau projet de loi, soit la Loi sur le contrôle des loyers, a été déposé le 6 juin 1991. Il vise à protéger les locataires contre les augmentations de loyer importantes et à préserver les logements locatifs existants. Plus tard dans l'exercice, le taux d'augmentation légale de loyer a été fixé à 6 % pour 1992.

Le ministère – relever les défis

Le ministère du Logement a poursuivi ses efforts visant à garantir que tous les Ontariens et Ontariennes aient accès à des logements convenables à prix abordable.

Les initiatives prises au cours de l'exercice, dont bon nombre venaient s'ajouter aux programmes existants, étaient axées sur les quatre principes fondamentaux suivants :

- ❖ L'accès à un logement sûr et sécuritaire à prix abordable qui répond aux besoins des gens est un droit fondamental.
- ❖ Le Logement est un élément essentiel du bien-être personnel et des familles ainsi que de la qualité de vie dans les collectivités ontariennes.
- ❖ Le logement joue un rôle important dans la prospérité et la stabilité de l'économie de l'Ontario.
- ❖ L'approvisionnement en logements est une responsabilité que partagent tous les paliers de gouvernement et tous les secteurs de la société.

Au cours de l'exercice écoulé, le ministère a terminé sa première année de fonctionnement depuis sa restructuration. Cette dernière a comporté la création de trois nouvelles divisions en vue de mieux respecter les principes susmentionnés. La Division des politiques de logement est responsable de toutes les fonctions relatives à l'élaboration des programmes et politiques de logement stratégiques.

La Division des activités relatives au logement est chargée de mettre sur pied les programmes de logement et d'en assurer la prestation et la surveillance. Elle est également responsable de la Société de logement de l'Ontario et des activités de réglementation des logements locaux. La Division de la gestion des ressources ministérielles est chargée de mettre en place les structures administratives et de responsabilisation afin

d'appuyer la nouvelle organisation. Elle assure également la prestation de services de soutien centraux, dont les services juridiques, financiers et administratifs ainsi que les services de vérification, de ressources humaines et de technologie de l'information. Grâce à la restructuration, le ministère est mieux placé pour profiter de ses ressources. Il peut ainsi offrir à sa clientèle un service plus complet et mieux coordonné.

En 1991-1992, le ministère a augmenté l'offre de logements économiques et à prix modéré grâce à des programmes de logements coopératifs et à but non lucratif. De plus, par l'intermédiaire de la Société de logement de l'Ontario, l'organisme responsable des logements sociaux, ainsi que par l'entremise de 56 commissions locales de logement et de 1 600 sociétés de logements à but non lucratif, le ministère a accordé des subventions de fonctionnement et d'immobilisations relatives à 200 000 logements sociaux, dont un certain nombre étaient destinés à des personnes ayant des besoins particuliers.

Il reste encore des défis à relever en matière de logement. Pour environ 375 000 ménages en Ontario, le logement est inadéquat ou trop cher, ou bien encore les deux. De ce nombre, 70 % sont des locataires. Près du tiers des ménages ontariens qui jouent leur logement paient plus de 30 % de leur revenu en loyer. Par ailleurs, plus de 63 000 ménages cherchent un logement subventionné et, à cette fin, sont inscrits sur les listes d'attente de la Société de logement de l'Ontario ou des principales sociétés de logement coopératif ou à but non lucratif.

Table des matières

Le ministère – relever les défis	1
Travailler ensemble.....	2
Une politique cadre du logement.....	2
Contrôle des loyers.....	2
Utilisation des terrains du gouvernement	3
Qualité de vie dans les logements sociaux.....	3
Principales initiatives de 1991-1992	3
Lettre à la ministre du logement	7
Rapport du président du conseil d'administration pour 1991	8
Bilan	9
État des résultats d'exploitation	10
Notes afférentes aux états financiers	11
Lettre du bureau du vérificateur provincial.....	18

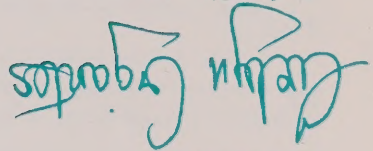
Message de la ministre

À Son Honneur le lieutenant-gouverneur
de la province de l'Ontario

Nous avons le plaisir de soumettre à Votre
Honneur et à l'Assemblée législative le
rapport annuel du ministère du Logement
de l'Ontario pour l'exercice se terminant le
31 mars 1992 et le rapport annuel de la
Société de logement de l'Ontario pour
l'année civile 1991.

Nous vous prions d'agréer, Votre Honneur,
l'expression de nos sentiments respectueux.

Evelyn Gigantes



La ministre,

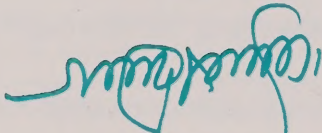
Message du sous-ministre

L'honorable Evelyn Gigantes
Ministre du Logement

Madame la Ministre,

C'est avec plaisir que je sou mets à votre
approbation le rapport annuel de 1991-
1992 du ministère du Logement.
Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre,
l'expression de mes sentiments
respectueux.

Le sous-ministre,



Daniel Burns

On peut se procurer d'autres exemplaires de cette publication aux endroits suivants :

Publications Ontario, 880, rue Bay, Toronto ou
Accès Ontario, 50, rue Rideau, Ottawa. Les

commandes par téléphone ou par courrier sont
acceptées à l'endroit suivant :

Publications Ontario

880, rue Bay, 5^e étage

Toronto (Ontario)

M7A 1N8

(416) 326-5300

Si vous devez faire un appel interurbain,

composez sans frais le 1-800-668-9938.

Si votre indicatif régional est le 807, composez

0-Zénith Ontario.

Les cartes Visa et MasterCard sont acceptées.

Les chèques et mandats doivent être libellés à

l'ordre du trésorier de l'Ontario.

ISSN 0835-0213

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 1992

Prix : 2,50 \$



Ce document a été imprimé sur du papier
contenant au moins 50 % de fibres recyclées,
dont 10 % de fibres de consommation
recyclées, et été fabriqué de manière à être
facilement recyclable.



Ministère
du
Logement
Ontario

Ministère du Logement

1 9 6 1 ③ 1 9 6 2

Rapport annuel